

PROYECTO DE LEY

Título I: Sector A - “Barrio Naón”

Artículo 1º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.7- Unidad de Sustentabilidad Baja (U.S.A.B.0), 6.2.6- Unidad de Sustentabilidad Baja 1 (U.S.A.B.1), 6.2.5- Unidad de Sustentabilidad Baja 2 (U.S.A.B.2), 6.2.4- Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) y 6.2.1- Corredor Alto (C.A), a las parcelas de las manzanas comprendidas en el **polígono delimitado por el eje de la Av. Emilio Castro, Carhué, Ercilla, Diego de Olavarrieta, Pizarro, Guaminí, Severo García Grande Zequeira, José León Suarez, Av. Juan.B.Alberdi, Av. General Paz, hasta el eje de la Av. Emilio Castro.**

Artículo 2º.- Desaféctese de las condiciones de mixtura de usos 2, 3 y 4 del artículo 3.2 Áreas de Mixtura de Usos, del Título 3 - Normas de uso del suelo del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado en el Artículo 1º.

Artículo 3º.- Apruébense las normas urbanísticas que como **Anexo I** forman parte de la presente Ley.

Artículo 4º.- Aféctese el polígono determinado en el Artículo 1º, a las normas urbanísticas, que como **Anexo I** forman parte de la presente Ley.

Artículo 5º.- Aféctese a las condiciones de protección establecidas en el Artículo 7.2.4 - Urbanización Parque (UP). del Título 7 del Código Urbanístico, al espacio verde denominado **“Plaza Rómulo Zabala”**, delimitado por las calles Fragata Trinidad, Ercilla, Fragata Hércules, José León Suarez.

Título II: Sector B - “Entorno Barrio Naón”

Artículo 6º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.5- Unidad de Sustentabilidad Baja 2 (U.S.A.B.2) y 6.2.4- Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.), a las parcelas de las manzanas comprendidas en el **polígono delimitado por el eje de la Av. Emilio Castro, Cosquín, Ercilla, Carhué, hasta el eje de la Av. Emilio Castro.**

Artículo 7º.- Aféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.7- Unidad de Sustentabilidad Baja 0 (U.S.A.B.0), a las parcelas de las manzanas comprendidas en el **polígono delimitado en el Artículo 6º, a excepción de las parcelas de la manzana comprendida por el eje de la Av. Emilio Castro, Andalgala, Ercilla, Carhué, hasta el eje de la Av. Emilio Castro.**

Artículo 8°.- Aféctese como EE- Equipamiento Especial de carácter religioso / deportivo: **EE- Parroquia Nuestra Señora de Luján de los Patriotas / Ateneo Antonio Solari** (N° a designar), del Anexo II Áreas especiales individualizadas del Código Urbanístico, a la manzana comprendida por el eje de la Av. Emilio Castro, Andalgalá, Ercilla, Carhué, hasta el eje de la Av. Emilio Castro.

Artículo 9°.- El Poder Ejecutivo elaborará las normas urbanísticas del polígono delimitado en el Artículo 8°, las cuales deberán preservar la escala del entorno y ajustarse a las disposiciones establecidas en el Código Urbanístico y la normativa de Edificación.

Artículo 10°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.5- Unidad de Sustentabilidad Baja 2 (U.S.A.B.2), 6.2.4- Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) y 6.2.3- Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) a las parcelas de las manzanas comprendidas en el **polígono delimitado por el eje de la Av. Emilio Castro, Av. Lisandro de la Torre, Av. Juan. B. Alberdi, José León Suarez, Severo García Grande Zequeira, Cosquín, Ulrico Schmidl, Cañada de Gómez, hasta el eje de la Av. Emilio Castro.**

Artículo 11°.- Aféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.7- Unidad de Sustentabilidad Baja 0 (U.S.A.B.0), a las parcelas de las manzanas comprendidas en el **polígono delimitado por el eje de la Av. Emilio Castro, Timoteo Gordillo, Severo García Grande Zequeira, Cosquín, Ulrico Schmidl, Cañada de Gómez, hasta el eje de la Av. Emilio Castro.**

Artículo 12°.- Aféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.6- Unidad de Sustentabilidad Baja 1 (U.S.A.B.1), a las parcelas de las manzanas comprendidas en el **polígono delimitado por el eje de la Av. Emilio Castro, Av. Lisandro de la Torre, Av. Juan. B. Alberdi, José León Suarez, Severo García Grande Zequeira, Timoteo Gordillo, hasta el eje de la Av. Emilio Castro.**

Artículo 13°.- Aféctese a las condiciones de protección establecidas en el Artículo 7.2.4 - **Urbanización Parque (UP)** del Título 7 del Código Urbanístico, al espacio verde denominado “Plaza Cosquín”, delimitado por las calles Cosquín, Carlos Benielli, Julián Aguirre y Cándido de la Sala.

Artículo 14°.- Desaféctese de las **condiciones de mixtura de usos 2 y 3** del artículo 3.2 Áreas de Mixtura de Usos, del Título 3 - Normas de uso del suelo del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Emilio Castro, Av. Lisandro de la Torre, Av. Juan.B.Alberdi, José León Suarez, Severo García Grande Zequeira, Cosquín, Ulrico Schmidl, Cañada de Gómez, hasta el eje de la Av. Emilio Castro; **a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Juan.B.Alberdi**

Artículo 15°.- Aféctese de las **condiciones de mixtura de usos 1** del artículo 3.2 Áreas de Mixtura de Usos, del Título 3 - Normas de uso del suelo del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado en el Artículo 12°.

Título III: Modificación de planchetas y gráficos (sectores A y B)

Artículo. 16°.- Incorpórese como punto **5.7.83 - U90 – “Barrio Naón”** al apartado 5. "Urbanizaciones Determinadas" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, las normas urbanísticas que como **Anexo I** forman parte de la presente Ley.

Artículo 17°.- Incorpórese el **Plano N°5.7.83 - U90 – “Barrio Naón y entorno”** al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, que como **Anexo II** forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 18°.- Modifíquese las **planchetas de edificabilidad y usos N° 20, 21, 26 y 27** del Anexo IV del Código Urbanístico, conforme a lo establecido en la presente ley.

Título IV: Preservación patrimonial (sectores A y B)

Artículo 19°.- La Autoridad de aplicación realizará, mediante instrumentos de participación popular y en los términos del apartado 9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo, correspondiente al artículo 9.1.2. “Catalogación” del Código Urbanístico, la revisión y redefinición del catálogo de inmuebles con valoración Urbanística y/o Arquitectónica, Histórica-Cultural, Singular y Ambiental de los sectores A y B delimitados en los títulos I y II de la presente ley; garantizando la recepción de nuevas propuestas vecinales, su evaluación técnica y la publicidad del proceso.

Título V: Consulta y participación vecinal (sectores A y B)

Artículo 20°.- El Organismo Competente debe requerir al Consejo Consultivo de la Comuna 9, un informe en relación a toda petición (certificados urbanísticos, demolición, permisos de obra nueva o ampliaciones o modificaciones, solicitud de habilitaciones, obras en el espacio público, etc.) que se impulse o solicite con referencia a la aplicación de estas normas, dentro de los sectores A y B. El mismo deberá pronunciarse al respecto en un plazo de treinta (30) días hábiles de notificada, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones.

Título VI: Estudios Complementarios (sectores A y B)

Artículo 21°.- El Poder Ejecutivo, a través de los organismos competentes y en un plazo no mayor a 12 meses, realizará una Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y una Evaluación Ambiental Estratégica, con la convocatoria a una audiencia pública obligatoria de acuerdo con los requisitos establecidos para proyectos con relevante efecto (Ley N°6), de los sectores A y B establecidas en la presente ley, con objeto de identificar e interpretar, para prevenir o recomponer, los efectos de corto, mediano y largo plazo que la norma urbana, proyectos, programas y/o emprendimientos públicos o privados, causan o pueden causar al ambiente, en función de los objetivos por la normativa ambiental vigente de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Estudio de Impacto Ambiental, deberá incorporar un estudio diagnóstico que permita dimensionar y revisar los efectos que la normativa urbana establecida por el Código Urbanístico y su modificatoria, tiene en la capacidad y estado actual de las infraestructuras de servicios, la movilidad y la capacidad ambiental de las arterias.

Título VII: Suspensión de tramitaciones (sectores A y B)

Artículo 22°.- El Poder Ejecutivo, a través de los organismos competentes y hasta tanto entre en vigencia la presente ley, procederá a la suspensión de la recepción y aprobación de nuevas peticiones en materia urbanística (certificados urbanísticos, registros en etapa proyecto, permisos de demolición, permiso de ejecución de obra civil, etc.) y de las habilitaciones comerciales y expansiones gastronómicas que afecten los sectores A y B.

ANEXO I

U90 - BARRIO NAÓN

1 U90) Delimitación:

Polígono delimitado por el eje de la Av. Emilio Castro, Carhué, Ercilla, Diego de Olavarrieta, Pizarro, Guaminí, Severo García Grande Zequeira, José León Suarez, Av. Alberdi, Av. General Paz, hasta el eje de la Av. Emilio Castro.

2 U90) Carácter:

Zona destinada a la localización de vivienda individual.

3 U90) Estructura Parcelaria:

No se admite el englobamiento de parcelas, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. General Paz

4 U90) Tipología edilicia:

Se admiten edificios entre medianeras

5 U90) Morfología edilicia:

a) Alturas:

Plano Límite: nueve metros (9.00m), a contar desde la cota de la parcela; a excepción de las parcelas frentistas a la Av. General Paz, donde se podrá alcanzar un Plano Límite de doce metros (12.00m)

Altura de Planta Baja Mínima: dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no podrá tener una cota inferior a cero con excepción de rampas vehiculares y escaleras. No se admiten hundimientos del nivel de Planta Baja.

b) Área edificable:

Sobre cota de parcela: Se encuentra limitada por la L.O / L.R.O y una línea de retiro de fondo (L.R.F) situada a una distancia de cuatro metros (4.00 m) desde la línea divisoria de parcela (L.D.P).

Bajo cota de parcela: Se puede edificar un subsuelo de profundidad máxima de tres metros (3,00m) exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, hasta una distancia de cuatro metros (4.00 m) desde la línea divisoria de parcela (L.D.P.) de fondo.

Caso Especial: en parcelas frentistas a la Av. General Paz, el área edificable sobre y bajo cota de parcela se encuentra limitada por la LO y la LFI.

c) Retiros:

La Autoridad de aplicación determinará la obligatoriedad de constituir “Retiro de frente mínimo obligatorio” de tres metros (3 m) respecto de la L.O. y para la totalidad del frente de la parcela, en aquellos sectores que hayan sido afectados a dicha condición en el antiguo Código de Planeamiento Urbano y de acuerdo a su nivel de consolidación y características morfológicas actuales de la cuadra. En estos casos, el retiro de frente obligatorio no podrá ser invadido por cuerpos salientes y/o balcones y deberá incorporar tratamiento paisajístico y suelo absorbente, con predominancia de material vegetal.

d) Disposiciones particulares:

No será de aplicación el Artículo 6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad.

No será de aplicación el Artículo 10.9 - Convenios Urbanísticos, del Código Urbanístico.

6 U90) Usos:

Vivienda individual

Disposiciones particulares:

- En parcelas frentistas a la Av. General Paz se admite el uso: vivienda colectiva.
- Se respetarán los usos y superficies comerciales existentes con habilitación otorgada conforme a la norma aplicable oportunamente. Podrán realizarse obras de reforma, renovación y/o mantenimiento, sin ampliación de superficie comercial.
- No se admiten expansiones comerciales en el espacio público, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Juan. B. Alberdi.
- No se admiten usos/actividades/expansiones comerciales en pulmones de manzana.

7 U90) Espacio Público:

En el polígono U90 – Barrio Naón; rigen las siguientes disposiciones particulares:

- a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales. En caso de producirse renovación de los materiales de las aceras el mismo deberá responder a un proyecto unitario.

- b) Forestación: En el espacio público deberá completarse y aumentarse el arbolado de alineación de parques, plazas y plazoletas incorporando nuevos ejemplares arbóreos y construyendo nuevas planteras, de acuerdo con el Plan Maestro de Arbolado y la Ley N°3263. Se conservarán los ejemplares arbóreos existentes con el objetivo de mantener las cualidades ambientales del área. Toda reposición y renovación de ejemplares vegetales se hará atendiendo a valores históricos además de paisajísticos.
- c) Iluminación: La iluminación del espacio público será de un diseño tal que logre armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.
- d) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.
- e) Publicidad: No se permite.
- f) Toldos: No se permite su colocación.
- g) Marquesinas: No se permite su colocación

Disposiciones particulares:

Deberá desarrollarse un proyecto integral del espacio público que aborde el tratamiento paisajístico del barrio, de acuerdo a las consideraciones establecidas en el Artículo 7.2.7 – **Espacio Público** y a las pautas definidas en los Artículos 7.2.7.1 – **Conectores Verdes** y 10.12.6. **Programa de Zonas de Pacificación de Tránsito** de los Títulos 7 y 10 del Código Urbanístico.

8 U90) Plan de Detalle:

El desarrollo urbanístico de los predios de dominio estatal, identificados catastralmente como Manzana 006^a-Sección 074-Parcela 000B y Manzana 005^a-Sección 074-Parcelas 000C /000D, deberá ajustarse a un Plan de Detalle del polígono delimitado por el eje de la Av. Gral. Paz, Av. Emilio Castro, Saladillo, Ercilla hasta el eje de la Av. General Paz, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 10.5 del Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística del Código Urbanístico; dando cumplimiento a la petición realizada por el colectivo “Vecinos Barrio Naón” (**Expediente-2025-26853065-GCABA-MGEYA**)

El Plan de Detalle debe contemplar los siguientes lineamientos:

- Respetar los planos límites (alturas) y la escala del entorno.
- Admitir el completamiento de tejido o edificabilidad en las parcelas de ancho menor a 10m, frentistas a la calle Ercilla (entre Gral. Paz y Saladillo) y Saladillo (entre Ercilla y Av. Emilio Castro).
- Disponer la apertura y afectación a vía pública de calle Acasusso entre Av. Gral. Paz y Saladillo.

FUNDAMENTOS

Señora presidenta:

La presente iniciativa surge a causa de los múltiples reclamos de vecinos y vecinas del Barrio Naón, Mataderos - Comuna 9, que organizados y representados por el colectivo **“Vecinos del Barrio Naón”**¹, solicitamos readecuar, en sectores representativos de nuestro barrio, diversos aspectos de la normativa urbanística vigente que constituyen un riesgo tanto para sus características identitarias, como para la calidad de vida de todos sus habitantes.

Entre los factores que generan nuestra mayor preocupación se encuentran:

- La construcción de edificios en altura, por el aumento arbitrario de las alturas de la edificación, que altera la escala urbana y las condiciones de habitabilidad.
- La heterogeneidad morfológica generada por el desarrollo de obras que responden a un marco normativo fluctuante: CPU, CUR s/Ley N°6099, CUR s/ Ley N°6361, CUR s/ LEY 6564, CUR s/Ley N°6776.
- El incremento exponencial de la capacidad constructiva de las parcelas, a partir de un Código Urbanístico que distorsionó los valores del suelo e incentivó la renovación urbana con sustitución de tejido patrimonial o identitario.
- La intensiva ocupación del suelo permitida, en parcelas de pequeñas dimensiones, lo que disminuye la superficie absorbente y genera la pérdida de privacidad.
- La flexibilización de los usos del suelo, que altera el carácter residencial del barrio y modifica negativamente las economías barriales.
- El estado crítico de la situación general de las infraestructuras de servicios, que no se planifican conjuntamente con la normativa urbanística.
- Las herramientas insuficientes para proteger el patrimonio histórico y cultural del barrio e impedir la destrucción de su identidad.
- Los permanentes mecanismos de excepcionalidad (convenios urbanísticos, interpretaciones, distritos económicos, etc.) que se transformaron en políticas urbanas; en especial sobre los predios estatales (Vialidad Nacional y Flota automotor)

¹ <https://www.instagram.com/colectivobarrionaon/>

- Los problemas inherentes al aumento de la densidad, que acrecientan el marcado déficit de espacios verdes y estacionamientos, la congestión vehicular y la pérdida de capacidad ambiental del espacio público.
- La ausencia de marcos regulatorios / normativos que complementen la norma urbana y prioricen la dimensión pública (Código Ambiental - Código de Espacio Público y Paisaje Urbano)
- El proceso de especulación inmobiliaria generado por la normativa urbanística.²

1. Características del área:

El Barrio Naón es un **enclave residencial de casas bajas identitario del barrio de Mataderos**, delimitado por las avenidas General Paz, Emilio Castro y Juan. B. Alberdi, cuyo trazado se compone de un conjunto de manzanas rectangulares con pequeñas parcelas, en cuyo paisaje se funden chalets pintoresquistas del primer peronismo con grandes casas de los años ochenta y noventa; configurando **un ámbito urbano residencial de características especiales**.



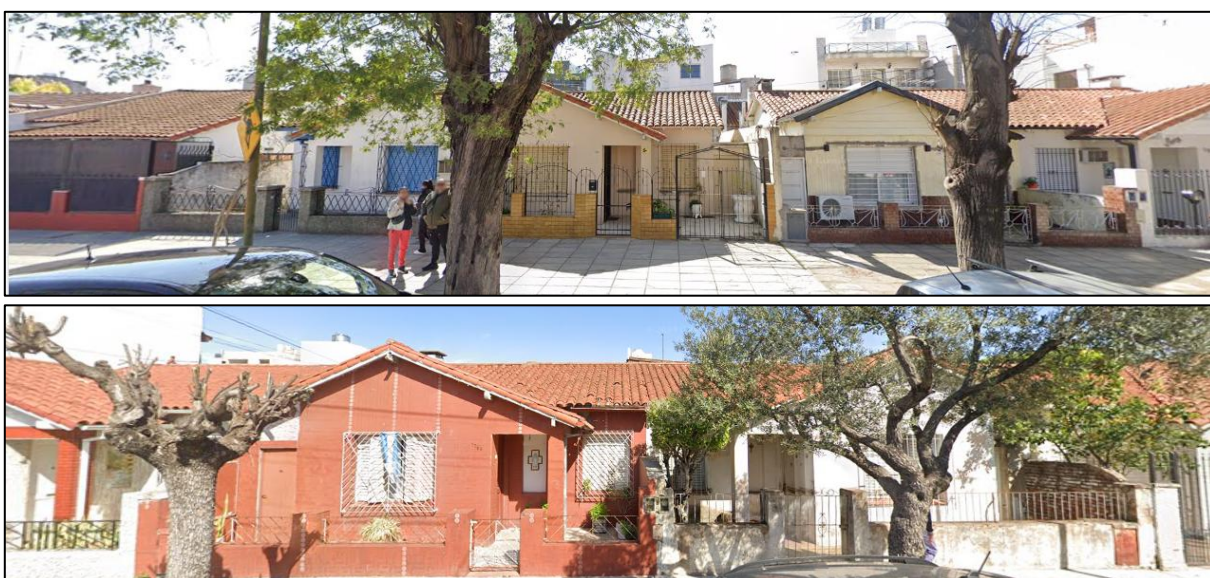
2. Historia

Barrio Naón surgió como una urbanización residencial planificada en la década de 1940, sobre tierras que hasta entonces estaban en su mayoría destinadas a usos agrícolas. El loteo fue impulsado por la familia Naón, cuyo apellido dio origen al nombre barrial.

² El **Anexo II** refleja las propiedades en venta.

El diseño urbano respondió a un modelo de baja densidad, con calles rectilíneas, manzanas alargadas (“tipo tallarín”), veredas arboladas y lotes homogéneos; que se consolidó como un entorno tranquilo, de viviendas individuales, pensado para familias trabajadoras.

Una de las primeras intervenciones significativas fue la construcción del conjunto conocido como “**casitas de Copello**”, chalets de estilo californiano construidos con fines sociales por la Federación de Círculos Católicos de Obreros.



El legado del padre Luis Naón:

El nombre del barrio honra al sacerdote Luis Naón, de la Congregación de los Padres Lazaristas, quien tuvo una destacada labor social y pastoral en la zona durante las primeras décadas del siglo XX y quien impulsó la construcción de la Iglesia San Vicente de Paúl y una escuela de oficios, con tierras donadas por su familia. Su legado es recordado por la comunidad, y su figura está íntimamente ligada a la identidad barrial, aunque el nombre “Barrio Naón” no se encuentre formalizado oficialmente.

Valor patrimonial:

El Barrio Naón es un sector residencial de baja altura, con tipologías predominantes (chalets, casas dúplex y triplex, muchas con tejas coloniales, rejas artesanales, jardines frontales) y una estética homogénea y apacible, que se complementa con plazas de escala barrial y un fuerte tejido social basado en la vida comunitaria.

Aunque no todas sus viviendas están protegidas legalmente, el conjunto representa un patrimonio urbano no declarado, pero claramente reconocido por los propios vecinos de la comuna y la ciudad.

Participación comunitaria:

Naón también se caracteriza por una identidad construida colectivamente a lo largo del tiempo, basada en el arraigo, la memoria compartida y el valor otorgado a una forma particular de habitar el barrio: casas de baja altura, jardines, calles arboladas, y una convivencia tranquila entre vecinos.

En los últimos años, esa identidad comenzó a verse afectada por construcciones que no respetan la escala ni el estilo tradicional del entorno, lo que generó una creciente preocupación de quienes habitan la zona y la conformación del Colectivo Barrio Naón, un grupo de vecinos y vecinas comprometidos con preservar el carácter residencial y cultural del barrio.

2. Antecedentes catastrales

Hacia el año 1940, el barrio de Mataderos ya poseía una trama urbana consolidada, aunque existían grandes áreas vacantes, que empezarían a ser consolidadas. En una de ellas, al oeste se construye el barrio Naón, identificado por sus **manzanas “tallarín” y pequeñas parcelas con usos residenciales.**



Nota: El catastro Goyeneche, permite comprobar la situación del sector hacia 1940.

3. Evolución Normativa

a - Código de Planeamiento Urbano

Si observamos las planchetas vigentes hasta el año 2018, comprobamos que el Barrio Naón adolecía de una individualización especial en el marco normativo y se encontraba

inserto en un área mayor, de carácter residencial, afectado predominantemente a la zonificación R1B1. Esta uniformidad normativa, parece ser la causa principal por la cual, los límites del barrio parecen difuminarse, en especial hacia el este.



Haciendo foco en el polígono del Barrio, observamos dos zonificaciones: R1B1 y R2B1 (ambas zonas de carácter residencial), que presentan diferencias sutiles:

R1B I: Zonas destinadas al uso residencial exclusivo con viviendas individuales y colectivas de densidad media – baja y altura limitada.

***Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.*

***Altura máxima:** 11.60 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11.60 m y con un plano límite de 14.60 m desde la cola de la parcela en el caso de edificios entre medianeras y perímetro semilibre y de 17.60 m para edificios de perímetro libre. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.*

***Retiro de frente:** Para edificios entre medianeras y perímetro semilibre 3.00 m en parcelas intermedias y en parcelas de esquina 3.00 m y 1.00 m desde las respectivas Líneas Oficiales (el propietario podrá determinar la L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros). Para edificios de perímetro libre será de 3.00 m. El retiro de frente será medido a contar de la L.O.*

***FOT:** 1.00*

***FOS:** El que resulta de las normas de tejido salvo lo dispuesto en los Cuadros de Usos.*

R2B I: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.

***Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre. Los edificios de perímetro libre se permitirán únicamente en parcelas mayores de 2500 m² o un cuarto de manzana.*

***Altura máxima:** Para el caso de edificios entre medianera y perímetro semilibre, la altura máxima será de 10.50 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2.00 m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10.50 m y con un plano límite horizontal a 13.50 m desde la cota de la parcela. En el caso de edificios de perímetro libre el plano límite horizontal: 21.00 m a contar desde la cota de parcela.*

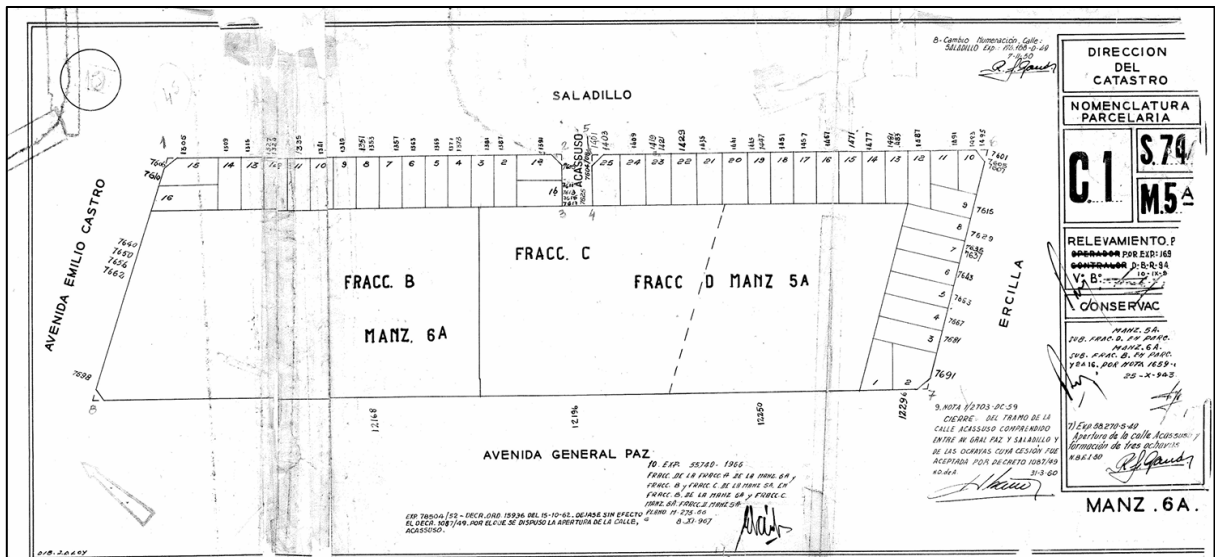
***FOT:** 1.60*

***FOS:** El que resulta de las normas de tejido salvo lo dispuesto en los Cuadros de Usos. La Línea de Frente Interno (LFI) coincidirá con Línea Interna de Basamento (LIB).*

***Usos:** Los que resulten de aplicar las disposiciones de los Cuadros de Usos.*

***Observaciones:** Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a más de 3.50 m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana.*

b – Rezonificación de predios del estado:



Durante el año 2017, previo a la aprobación del CUR, diversas iniciativas oficiales que promovían la valorización y enajenación de activos locales y nacionales como estrategia de financiación de obras públicas (viaductos ferroviarios, renovación urbana General Paz + tapa Beiró), impulsaron una controvertida rezonificación para un sector del barrio: **los predios de Vialidad Nacional (AABE) y Flota Automotor (GCBA).**

Esta iniciativa inconsulta, provocó un fuerte malestar social y la movilización de los vecinos. En especial por la altura y tipologías propiciadas: **basamento comercial con torres de 75m de altura.**



A raíz de aquel descontento, el Poder Ejecutivo elaboró una versión alternativa con altura reducida (plano límite de 45m), hecho que tampoco logró la conformidad del barrio y posibilitó que las iniciativas quedaran en suspenso.



No obstante, y a pesar de aquellos antecedentes, el Código Urbanístico propiciado en 2018, retomó y formalizó aquella hipótesis normativa, asignándole a los predios condiciones de edificabilidad correspondientes al **Artículo 6.2.1 - CA- Corredor Alto (Altura 45m)**.

c - Código Urbanístico

En el año 2018, la **Ley N°6099** aprobó el Código Urbanístico, que formalizó un nuevo paradigma normativo, dejando atrás los parámetros matemáticos (fos, fot, tangentes, etc.) y el concepto de “zonning de usos”³ de usos; para dar lugar a parámetros morfológicos para regular el tejido urbano y la mixtura para la distribución territorial de los usos del suelo.

Plancheta 2018



³ Concepto de planificación urbana que divide el territorio en zonas específicas según el uso (áreas residenciales, industriales, comerciales, etc.)

Aquella versión tuvo su primer ajuste mediante la **Ley N°6361** en el año 2020, por iniciativa del oficialismo y sin participación vecinal. Unos años después y luego de experimentarse los innumerables conflictos que generaba su implementación, diversos colectivos vecinales forzaron nuevos ajustes, los que se aprobaron mediante la **Ley N°6564-2022** y mediante la **Ley N°6776-2024**.

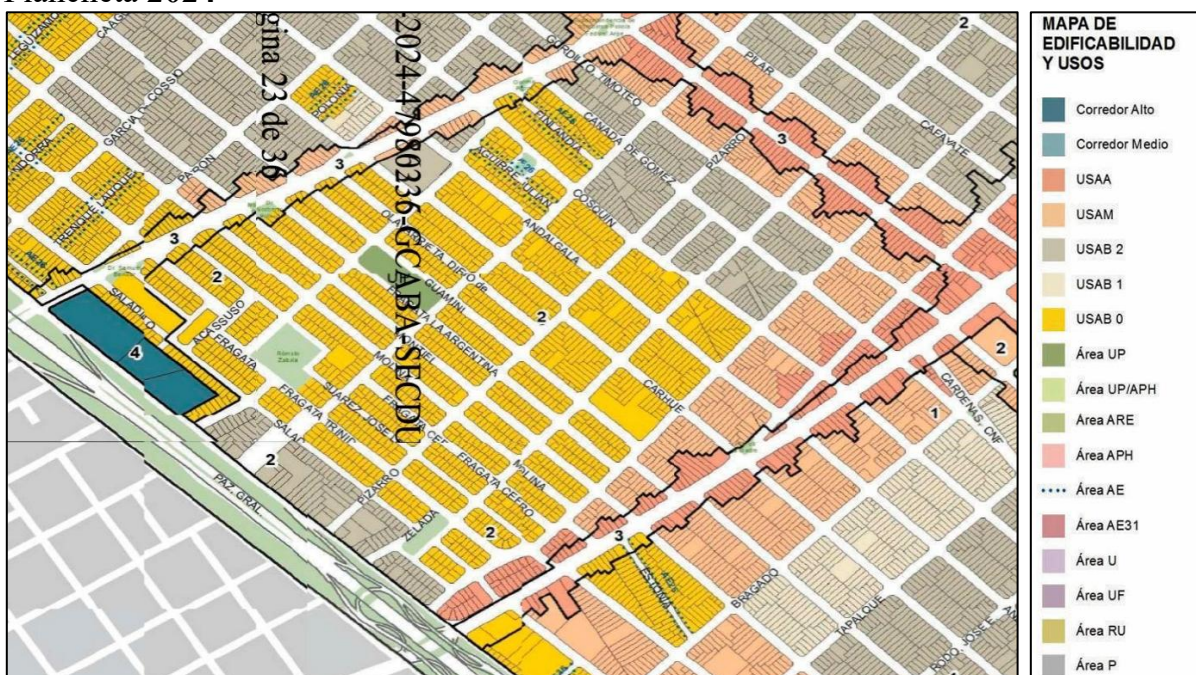
En ese marco, si se observan las planchetas de uso y edificabilidad del año 2018, y realizamos una comparativa con el Código de Planeamiento - CPU, notamos un fuerte incremento de alturas y densidad y una flexibilización de los usos del suelo:

- Sectores CA, que admite 45m de altura, s/ la manzana de Vialidad
- Sectores USAA y USAM que admiten alturas de 29.80m y 24.20m, frente a los 11.60m/17.60m de la zonificación anterior, conformando un borde alta densidad.
- Sectores USAB 2, con alturas de 11.60/14.60, similares a la zonificación anterior, pero con una mayor ocupación del suelo (hasta la línea interna de basamento LIB), lo que impacta muy negativamente en parcelas de poca profundidad.
- Mixtura de usos 2 y 3 que incentivan una reconfiguración del carácter residencial actual.

En términos de capacidad constructiva, la relación entre marcos normativos señala incrementos notables en las distintas zonas:

- R1b1 a USAB2 es **4,3:1**
- R1b1 a USAM es **5,2:1**
- R1b1 a USAA es **6.6:1**
- R2B1 a USAB2 es **3.6:1**

Plancheta 2024



En cambio, si se observa las planchetas de uso y edificabilidad del año 2024, y realizamos una comparativa con su versión previa de 2018, notamos una **saludable reducción de alturas y densidad, a raíz de la incorporación de las condiciones de**

edificabilidad USAB0 (9m) y la reducción de la franja edificable hasta LFI (línea de frente interno), persistiendo la densificación de los bordes (USAA, USAM) y la flexibilización de los usos del suelo.

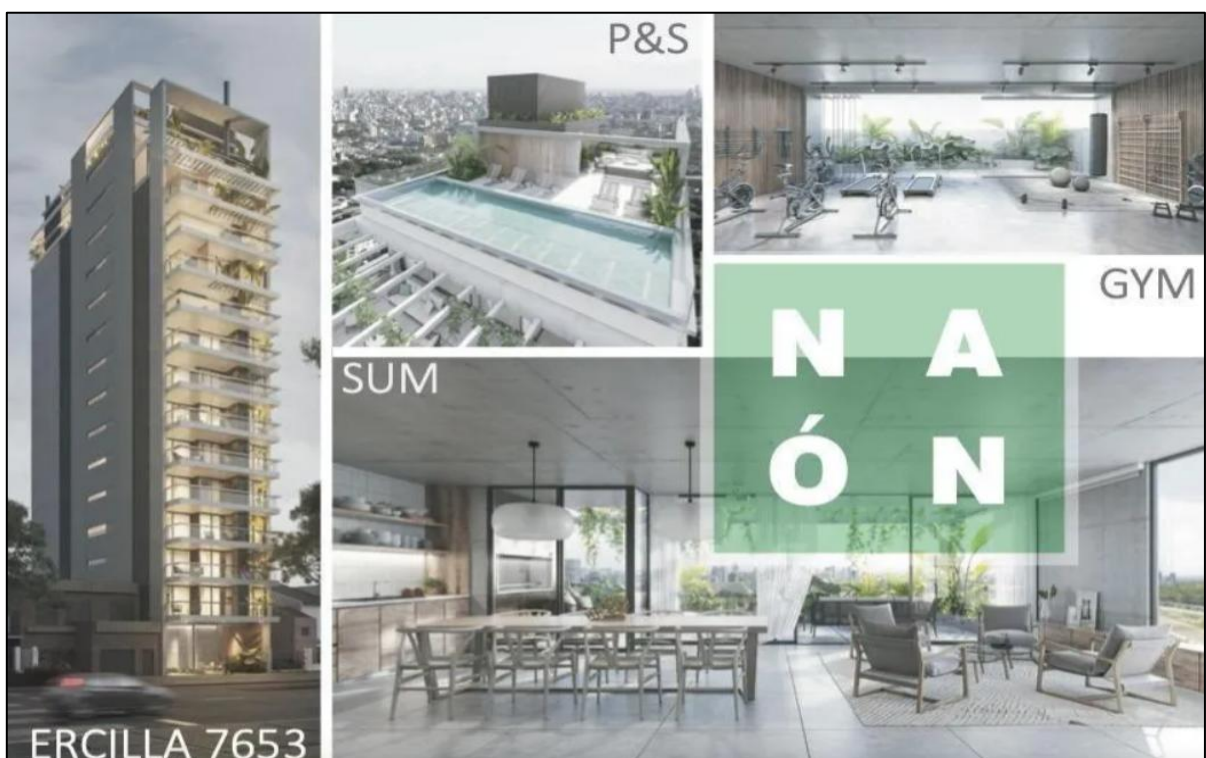
En términos de capacidad constructiva, la relación entre el anterior USAB.2 y el nuevo USAB.0 arroja una reducción de la capacidad constructiva de un 50%. Si establecemos una relación entre el antiguo RIB1 del CPU y el USAB.0, la reducción es de un 25%.

En el caso específico de la manzana con predios estatales (Vialidad/Flota automotor), las micro parcelas residenciales adyacentes, adquieren zonificación USAB.0, lo que empeora sustancialmente su situación actual, **ya que con menor potencial constructivo / valor inmobiliario, quedan aún más expuestas al escenario de especulación que genera el desarrollo futuro de los grandes predios estatales**

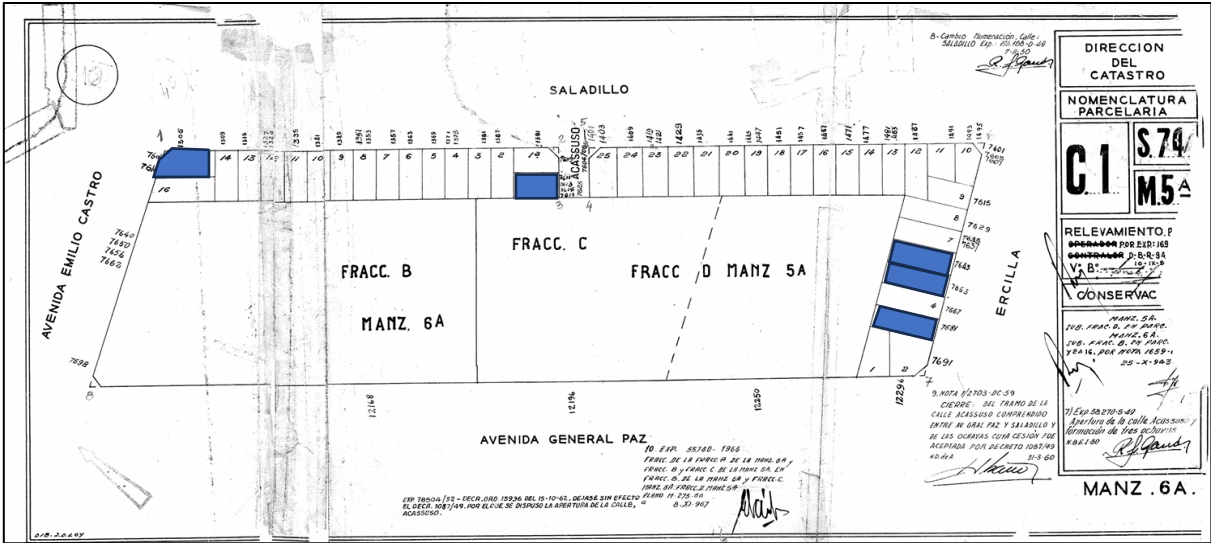
4. Normativa urbanística y reclamo vecinal

Este inusual marco de fluctuación de la regulación (sin plan y sin diagnóstico territorial) provoca una superposición de expedientes y obras de distintos marcos normativos que **impacta negativamente en el desarrollo urbano de la ciudad**, generando heterogeneidad morfológica, mala convivencia de usos, alteración de la escala barrial y sobre todo, conflictos vecinales.

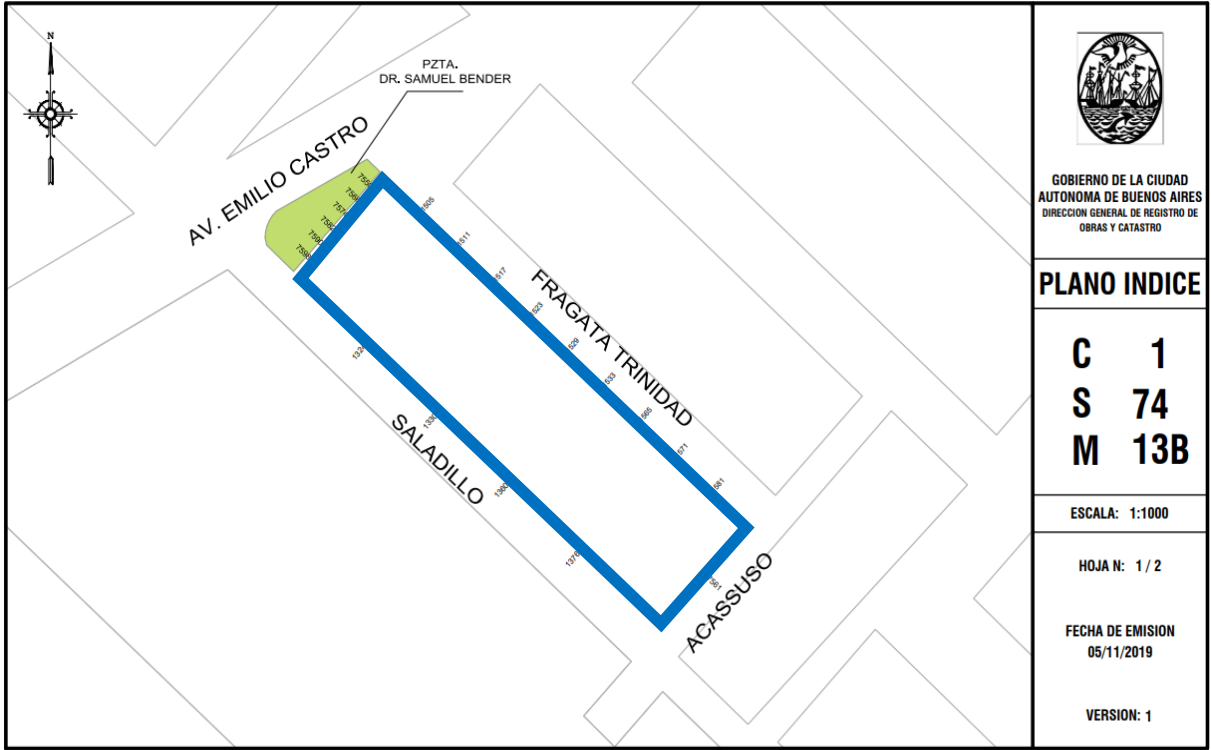
En el caso específico del barrio Naón, la aparición de un cartel de obra en la calle **Ercilla 7653** generó alarma y confusión entre los vecinos y vecinas del barrio, quienes comprendimos que, a pesar de la reciente modificación del CUR, no estábamos exentos de los impactos negativos de la norma precedente, ni de la aparición repentina de emprendimientos inmobiliarios de 45m de altura (adyacentes a nuestra casas)



Motivo por el cual decidimos realizar un análisis de la situación actual de la manzana, logrando detectar la **existencia de diversas parcelas con expedientes de obra iniciados y en correspondencia con la normativa precedente que, de avanzar con el desarrollo y ejecución de las obras aprobadas, generarían múltiples impactos negativos en el entorno**; además de conformar una manzana de morfología heterogénea (rasgo contrario a los preceptos del Código Urbanístico y el PUA), en beneficio de algunos pocos actores y productos que han logrado anticiparse a los cambios normativos.



Un caso similar ocurre con la manzana delimitada por **Acasusso, Saladillo, Emilio Castro y Fragata Trinidad**, que actualmente presenta condiciones de edificabilidad USAB.0, a pesar que sobre la misma tramita un expediente con permiso de obras, que respondería a la antigua zonificación USAM (17.20/24.20m)



Del mismo modo, sucede sobre la manzana delimitada por la calle Ercilla, Saladillo, Ulrico Schmidl y General Paz, donde el desarrollo de **una obra con condiciones de edificabilidad correspondientes a USAB.2, localizada sobre la calle Ulrico Schmidl altera la escala del barrio y genera múltiples impactos negativos en un parcelario de estrechas dimensiones** (servidumbre de vistas, falta de asoleamiento, ruidos molestos, déficit en los servicios públicos, etc.).



colectivobarrionaon 📢 Segunda parte del testimonio de Nancy

Nancy nos comparte el infierno que significó la construcción de dos torres pegadas a su casa.
Los impactos fueron devastadores:

- Le robaron 10 cm de la medianera (de los 15 cm que le corresponden).
- Rotura de vidrios del quincho trasero.
- Rajaduras por uso de martillos neumáticos no permitidos.
- Filtraciones de agua en la pared lindera.
- Cortocircuito en la instalación eléctrica por humedad y cables dañados.
- Tejas de la terraza rotas.
- Ventanas en la medianera (ilegales: por ley deberían ser fijas).
- Terraza dañada por pisotones y caída de agua dentro de la casa.
- Pared lindera completamente destruida.
- Madera de la fachada y techo rota.
- Pérdida de sol directo, humedad y plantas muertas. 🌱💔

🏠 Pero además de todo ese daño, Nancy cuenta que en un momento pensó en vender su casa.

5. Problemáticas asociadas

El trabajo territorial llevado adelante por los vecinos y vecinas de Barrio Naón (mediante observación directa, reuniones comunitarias, relevamientos participativos y peticiones formales) permite identificar otras problemáticas urbanas que afectan negativamente la calidad de vida, el equilibrio ambiental y la identidad residencial del sector; dando

cuenta de un proceso de transformación acelerado, que muchas veces escapa a los marcos normativos vigentes o los vulnera abiertamente.

Colapso de servicios:

El crecimiento desordenado y la incorporación de nuevos usos edilicios (como complejos multifamiliares o locales comerciales) impactan directamente sobre la capacidad de la red de servicios públicos: agua potable, cloacas, electricidad, residuos y conectividad. Los vecinos y vecinas del barrio reportan fallas recurrentes, baja presión de agua, cortes eléctricos y deficiencias en la recolección de residuos. Esta situación evidencia un desfase entre el modelo urbano permitido por la normativa y la infraestructura disponible en el área.⁴

Saturación comercial:

En los últimos años se observa un aumento sostenido de actividades comerciales de mediana y gran escala, muchas de ellas sin planificación ni adecuación a la trama barrial; en especial sobre la Av. Emilio Castro. Esta expansión genera conflictos de convivencia, aumento del tránsito vehicular, contaminación sonora, ocupación indebida del espacio público y presión sobre los servicios urbanos. La mixtura de usos vigente no contempla los límites de carga ambiental del barrio ni respeta la baja densidad que caracteriza a la zona.

6. Propuesta Normativa:

Por estos motivos y en ejercicio pleno de nuestros derechos, nos organizamos y propiciamos un primer proyecto de ley, que aspira a **restringir y ajustar determinados los criterios normativos establecidos por el Código Urbanístico**, en un sector que concentra hoy, un alto nivel de preocupación y demanda ciudadana: el polígono delimitado por la Av. General Paz (oeste), Av. Lisandro de la Torre (este), Av. Emilio Castro (Norte) y la Av. Juan Bautista Alberdi (Sur).

Esta delimitación⁵, susceptible de ajuste, constituye un aspecto central de la propuesta normativa, que identifica dos sectores interrelacionados, con sutiles diferencias:

Sector A- Barrio Naón: polígono delimitado por el eje de la Av. Emilio Castro, Carhué, Ercilla, Diego de Olavarrieta, Pizarro, Guaminí, Severo García Grande Zequeira, José León Suarez, Av. Juan. B. Alberdi, Av. General Paz, hasta el eje de la Av. Emilio Castro.

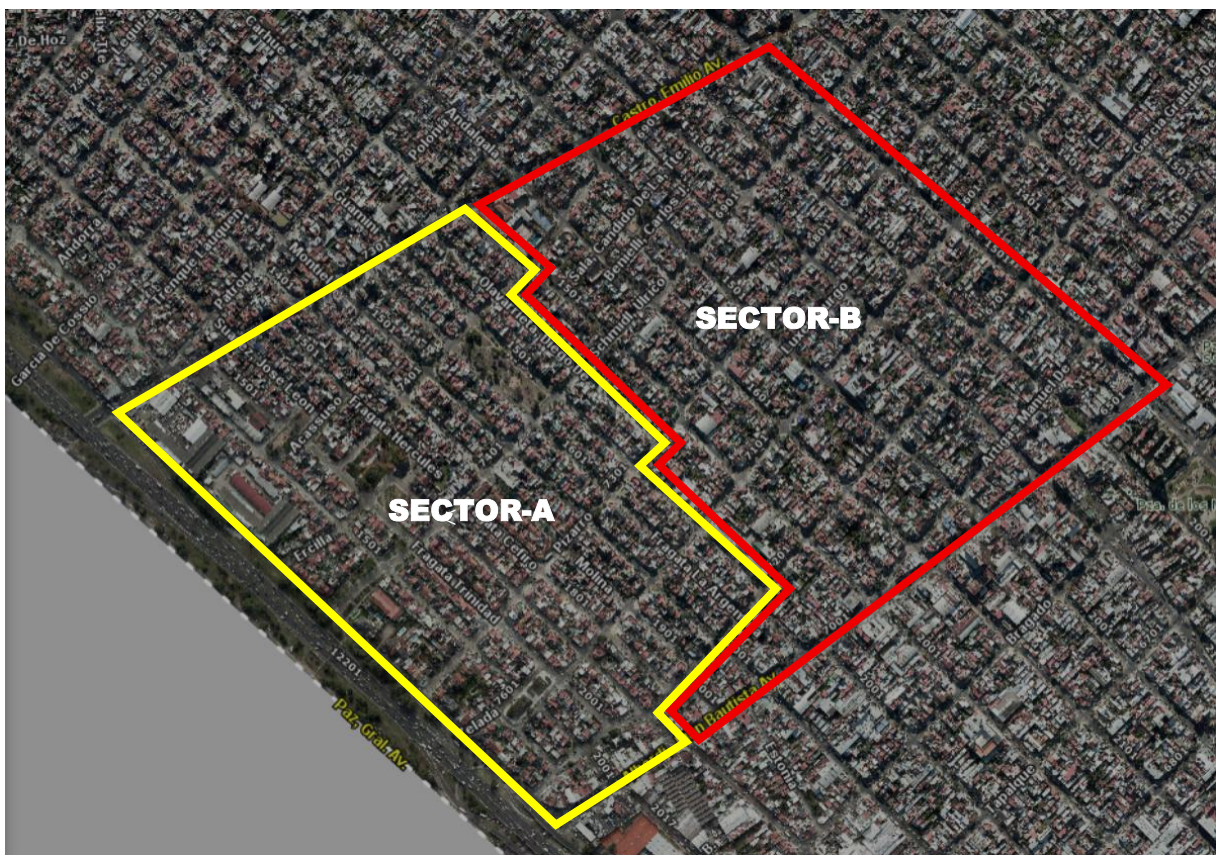
⁴ Reclamos incorporados en el **Anexo III**

⁵ Delimitación que contempla tanto los antecedentes históricos y urbanísticos del barrio, como su evolución y carácter actual.

Caracterizado por una trama urbana conformada por un parcelario de pequeñas dimensiones, mayoritariamente en manzanas del tipo tallerín y una homogeneidad de usos y tipologías, que caracterizan la escala y fisonomía del barrio.

Sector B- Entorno Barrio Naón: polígono delimitado por el eje de la Av. Emilio Castro, Av. Lisandro de la Torre, Av. Juan. B. Alberdi, José León Suarez, Severo García Grande Zequeira, Cosquín, Ulrico Schmidl, Cañada de Gómez, hasta el eje de la Av. Emilio Castro

Caracterizado por una trama urbana, que sin conformar tejido tradicional⁶, presenta parcelas de mayores dimensiones y una heterogeneidad de usos y tipología que funcionan como una suerte de área de amortiguación entre el barrio Naón (sector A) y el entorno circundante.



En este marco, decidimos abordar una estrategia normativa diferenciada, para cada uno de los sectores identificados:

Sector A: establecer parámetros urbanísticos “particularizados” de morfología, usos del suelo y lineamientos generales del espacio público, mediante la creación de una Urbanización Determinada: **U90 – Barrio Naón**, que preserve las características identitarias del barrio.

⁶ Parte del sector denominado Entorno Naón, formó parte del loteo original del barrio.

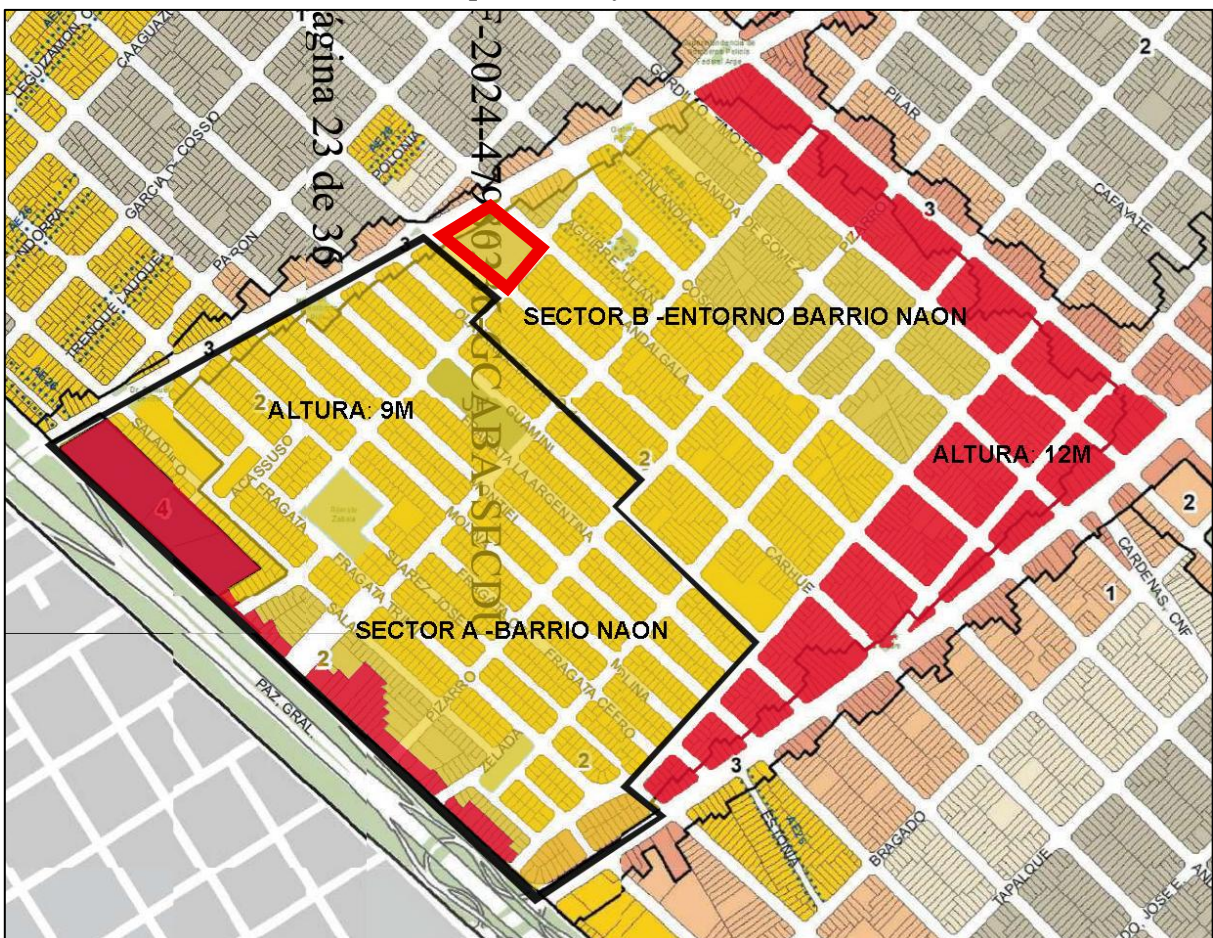
En relación al parcelamiento y desarrollo urbanístico de los predios de dominio estatal, localizados en el polígono delimitado por el eje de la Av. Gral. Paz, Av. Emilio Castro, Saladillo, Ercilla hasta el eje de la Av. General Paz, se determina la necesidad de un Plan de Detalle.

Sector B: establecer parámetros urbanísticos “generales” de morfología y usos del suelo, en correspondencia con las unidades de edificabilidad y áreas de mixtura de usos del Código Urbanístico (incorporando mayor densidad y mixtura de usos, sin alterar la homogeneidad morfológica del polígono). Al mismo tiempo se asigna categoría de Equipamiento Especial a la manzana de la Parroquia Nuestra Señora de Luján de los Patriotas / Ateneo Antonio Solari.

Al mismo tiempo, se definen criterios generales para ambos sectores, en relación a

- Patrimonio / Catalogaciones
- Consulta y participación vecinal
- Estudios Complementarios
- Actuaciones administrativas

Aspectos todos que no pretenden poner freno al desarrollo de la ciudad, al contrario, intentan orientar el crecimiento equilibrado y sustentable del barrio.



Esquema conceptual de alturas

Referencias: Amarillo: Altura: 9m / Rojo: Altura: 12m

Por último, queremos resaltar **la importancia de trabajar en la preservación de nuestro patrimonio barrial, no como una operación tendenciosa, hegemónica e institucionalista de reconstrucción del pasado**, sino cómo un ejercicio en función de las motivaciones, necesidades y sentimientos de cohesión e identificación de los vecinos y vecinas con su hábitat cotidiano.



Mediante este conjunto de modificaciones propuestas, que cuentan con **un elevado número de firmas que avalan su presentación**⁷, anhelamos poner freno al proceso de transformación negativa de nuestro hábitat, proteger el patrimonio aún vigente y recuperar la calidad de vida.

El motor fundamental de esta propuesta son los vecinos y vecinas del barrio, quienes hemos contado con el apoyo de docentes y profesionales de la arquitectura y el urbanismo de la Ciudad de Buenos Aires.

Por los motivos expuestos, solicitamos al cuerpo legislativo el tratamiento y aprobación de este proyecto de ley.

⁷ Ver Anexos IV al X